

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆百臣房估（2022）字第（司法）70号

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

估价项目名称：位于重庆市巫溪县上磺镇羊桥村二社的涉
执房地产市场价值评估

房地产估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：杨庆（注册号：5020210016）

汪林均（注册号：5020200059）

估价报告出具日期：二〇二二年五月七日

致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

我公司接受委托，依照国家有关法律、法规和政策要求，按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的操作程序，根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，遵循估价原则，选用成本法，对李纯林（户）所有的位于巫溪县上磺镇羊桥村二社，建筑面积为 449.4 平方米的住宅市场价值进行了评估（估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益），确定估价对象在 2022 年 4 月 18 日的估价结果为：

房地产单价：800 元/平方米

房地产总价：35.95 万元

大写：人民币叁拾伍万玖仟伍佰元整

特别提示：欲了解估价项目的详细情况，请认真阅读评估报告全文。

此致

估价机构法定代表人：

刘建

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年五月七日

5001057120677

目 录

| | |
|------------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 1 |
| 房地产估价结果报告..... | 2 |
| 一、估价委托人..... | 5 |
| 二、房地产估价机构..... | 5 |
| 三、估价目的..... | 5 |
| 四、估价对象..... | 5 |
| 五、价值时点..... | 8 |
| 六、价值类型..... | 9 |
| 七、估价原则..... | 9 |
| 八、估价依据..... | 10 |
| 九、估价方法..... | 11 |
| 十、估价结果..... | 11 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 11 |
| 十二、实地查勘期..... | 12 |
| 十三、估价作业期..... | 12 |
| 附件..... | 13 |
| 1、估价对象位置图 | |
| 2、估价对象照片 | |
| 3、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》复印件 | |
| 4、房地产权属证书复印件 | |
| 5、估价机构《营业执照》复印件 | |
| 6、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件 | |
| 7、房地产估价师《注册证书》复印件 | |

估价师声明

1、注册房地产估价师在评估报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与评估报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写评估报告。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能够安全使用。

(三) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(四) 假设估价对象不存在拖欠税费、水电费、通讯费等债务。

(五) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(六) 假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(七) 假定估价对象买受人购买行为符合农村宅基地相关法律法规限制，具备购买估价对象的资格。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已被人民法院查封，而根据《房地产估价规范》对房地产司法拍卖估价的规定，评估价值的影响因素不包括房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑上述查

封对评估价值的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象房地产档案查询信息未记载估价对象房屋的建成时间，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成时间约为 2009 年，本次估价房屋建成时间以实际调查为准。

六、评估报告使用限制

(一) 本评估报告供估价委托人执行“(2021)渝 0238 执恢 425 号一案”使用，估价结果作为估价委托人确定财产处置参考价的参考依据。

(二) 评估报告使用人为估价委托人和估价利害关系人。

(三) 本评估报告使用期限为一年，自 2022 年 5 月 7 日起至 2023 年 5 月 6 日止。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(四) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(五) 估价对象财产范围中的房屋包含设施设备及装饰装修。

(六) 评估结果对应的交易税费负担方式为交易税费由转让人和买受人各自负担。

(七) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象

处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(八) 估价对象土地使用权类型为批准拨用宅基地，土地用途为农村宅基地，其转让应符合中华人民共和国相关法律法规的限制。

(九) 估价对象顶楼搭建有彩钢棚，估价委托人未提供其相关认定资料，本次估价不考虑其对评估结果的影响。

(十) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市巫溪县人民法院

地址：巫溪县柏杨街道丰益路168号

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91500105762679320L

法定代表人：刘建

机构地址：重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号

备案等级：一级

备案证书号：渝房评备字（2021）1-009号

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》〔（2021）渝0238执恢425号〕及估价对象权属证书复印件，确定估价对象为李纯林（户）所有的位于

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司
联系电话：023-86798617 86798612
传 真：023-67869118

巫溪县上磺镇羊桥村二社，建筑面积为 449.4 平方米的住宅（估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

（二）估价对象基本状况

1、土地状况描述

坐落：巫溪县上磺镇羊桥村二社；

土地用途：农村宅基地；

共有土地面积：149.8 平方米；

土地使用权类型：批准拨用宅基地；

形状：较规则多边形；

地势：宗地平坦；

水文状况：水文条件能满足建筑设计要求，对土地利用无明显不利影响，受洪涝灾害概率小；

土地开发程度：通路、通电、通讯、通上水、通下水，场地平整。

2、建筑物状况描述

（1）所在建筑整体状况：

建筑形态：低层住宅楼；

建筑结构：砖混；

总层数：共 3 层；

建成年代及成新度：于 2009 年建成，建筑成新度约七五成新；

外观：详见估价对象照片。

（2）估价对象状况：

坐落：巫溪县上磺镇羊桥村二社；

房屋用途：住宅；

建筑面积：449.4 平方米；

所在楼层：第 1-3 层；

建筑层高：约 3 米；

户型：四室两厅两厨三卫跃层；

装饰装修：外墙：外墙砖；门：入户卷帘门；窗：铝合金窗；地面：部分水泥地板、部分贴地砖；墙面：部分刷白、部分搓沙；天棚：部分吊顶、部分刷白、部分搓沙；厨房：水泥地板，瓷砖半墙，天棚刷白；卫生间：防滑地砖，瓷砖满墙，扣板吊顶。

朝向：东北；

采光、通风状况：室内采光、通风状况较好；

设施设备：水、电、通讯、无电梯，无物管；

维护保养状况：维护保养一般，无明显破损状况；

利用现状：产权人家属居住。

（三）估价对象权益状况

1、房地产权属登记情况

（1）权利人：李纯林（户）；

（2）坐落：巫溪县上磺镇羊桥村二社；

（3）《房地产证书》：319 房地证 2011 字第 46170 号；

（4）土地使用权类型：批准拨用宅基地；

（5）土地用途：农村宅基地；

（6）房屋结构：砖混；

（7）房屋用途：住宅；

（8）楼层：第 1-3 层；

（9）建筑面积：449.4 平方米。

2、他项权利情况

至价值时点，未发现他项权利存在。

3、限制权利情况

至价值时点，估价对象已被人民法院查封。

(四) 估价对象区位状况

1、位置

坐落：巫溪县上磺镇羊桥村二社，具体位置见估价对象位置图。

方位：估价对象位于重庆市巫溪县上磺镇集镇内，民和街以北。

与相关场所的距离：估价对象位于重庆市巫溪县上磺镇集镇内，距上磺车站约 500 米。

临街状况：估价对象所在大楼一面临街，所临道路为支路。

2、交通

道路状况：估价对象所在区域 G242 国道、民和街、上跃路、支路等构成主要的交通网络，道路状况一般。

出入可利用的交通工具：估价对象所在地距上磺车站约 500 米，有乡镇大巴在此停靠，交通一般。

交通管制情况：所在区域无交通管制。

停车方便程度：估价对象附近无停车场。

3、外部配套设施

外部基础设施：估价对象所在区域基础设施较完善，达到五通（即通上水、下水、通电、通路、通讯）。

外部公共服务设施：区域内有巫溪县上磺小学、润禾幼儿园、巫溪县上磺中学校、中国邮政储蓄银行（巫溪县上磺镇营业所）、福万家超市（和谐街店）、万客欢超市（上磺店）、世纪服饰广场等配套设施。

4、周围环境

自然环境：估价对象所在区域无水、空气、噪声、辐射、固体废物等污染及污染源，绿化一般，环境卫生状况一般。

人文环境：估价对象所在地区为上磺镇集镇，治安状况较好，人口素质一般，人文环境一般。

景观：估价对象无特殊景观。

五、价值时点

实地查勘工作于 2022 年 4 月 18 日完成，故价值时点为 2022 年 4 月 18 日。

六、价值类型

价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

根据估价目的，本次估价遵循以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

（五）最高最佳使用原则

评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

(一) 政策法规：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国民法典》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》
[法释（2018）15号]
- 6、《人民法院委托评估工作规范》[法办（2018）273号]
- 7、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知[渝高法（2013）285号]

(二) 技术规范：

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 3、《关于印发农村集体土地价格评估技术指引》的通知（中估协发[2020]16号）
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

(三) 估价委托人提供的资料：

- 1、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》[（2021）渝 0238 执恢 425号]
- 2、房地产权属证书复印件
- 3、房地产档案查询信息复印件

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料：

估价机构：重庆百巨资产评估土地房地产估价有限公司
联系电话：023-86798617 86798612
传 真：023-67869118

- 1、注册房地产估价师调查估价对象周边同类房地产市场所取得的资料；
- 2、房地产估价机构、注册房地产估价师收集的相关估价资料、参数资料和国家及重庆市有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

九、估价方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。估价人员在实地勘察、市场调查、认真分析之后，决定采用成本法对估价对象市场价值进行评估。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘察、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，选用成本法，对各种资料进行了综合分析测算后，确定估价对象在 2022 年 4 月 18 日的估价结果为：

房地产单价：800 元/平方米
房地产总价：35.95 万元
大写：人民币叁拾伍万玖仟伍佰元整



十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|----|------------|----|-----------|
| 杨庆 | 5020210016 | 杨庆 | 2022年5月7日 |

汪林均

5020200059

汪林均

2022年5月7日

十二、实地查勘期

2022年4月18日

十三、估价作业期

2022年3月14日至2022年5月7日

附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》〔（2021）渝 0238 执恢 425 号〕复印件
- 4、房地产权属证书复印件
- 5、估价机构《营业执照》复印件
- 6、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件
- 7、房地产估价师《注册证书》复印件

估价对象位置示意图
(巫溪县上磺镇羊桥村二社)



估价对象照片
(巫溪县上磺镇羊桥村二社)



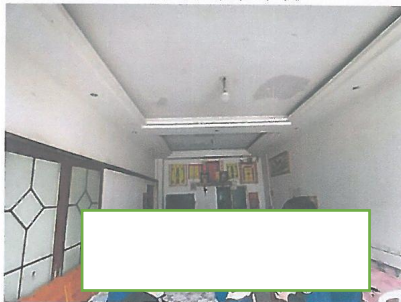
估价对象周边环境



估价对象外观



估价对象楼栋出入口



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况

319 房地证 2011 字第 46170 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



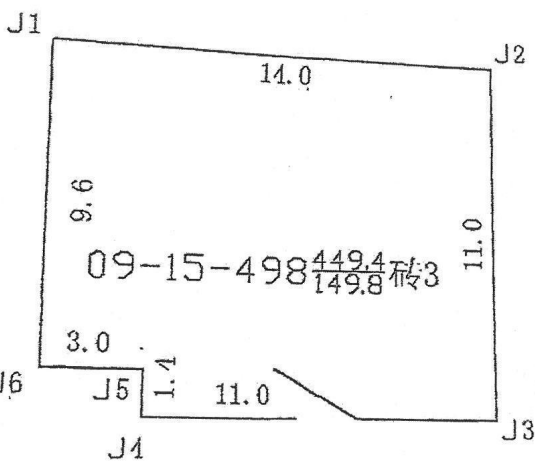
| | | | |
|--------------|---------------------|--------|---------------------|
| 权利人 | 李 | | |
| 证件名称及号码 | 身份证: | | |
| 坐落 | 巫溪县上磺镇羊桥村二社 | | |
| 房地籍号 | 319091500498 | | |
| 土地使用权类型 | 批准拨用宅基地 | 房屋结构 | 砖混 |
| 土地用途 | 农村宅基地 | 房屋用途 | 住宅 |
| 土地使用权面积 | 149.8m ² | 楼层 | 3 |
| 共有使用权面积 | / | 房屋建筑面积 | 449.4m ² |
| 土地使用权终止日期 | | 套内建筑面积 | |
| 房屋共有或共用部位及设施 | 前、后、左、右均为自墙 | | |

填证单位: 巫溪县国土资源和房屋管理局 填证单位: 巫溪县国土资源和房屋管理局

登记日期: 2011 年 11 月 16 日 登记日期: 2011 年 11 月 16 日

宗地图

自墙



自墙

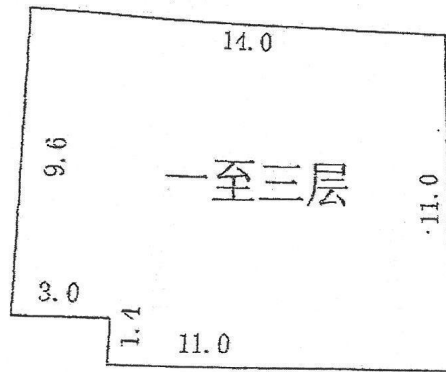
自墙

自墙

比例尺1: 200

房屋平面图

长度单位: m



比例尺1: 200



统一社会信用代码

91500105762679320L

营业执照

(副本)



名称 重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 刘建

经营范围 许可项目：司法鉴定服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：资产评估；房地产评估；土地房屋评估服务；社会稳定性风险评估；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2004年07月01日

营业期限 2004年07月01日至永久

住所 重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号



登记机关

2021

年12月02日

升场有效期于每年1月1日至6月30日届满
本企业信息请登录公示系统网站

国家企业信用信息公示系统网址:

www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制